

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsbeschränkungen
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
Im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 u. 4 - 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO).

§ 2 Bauweise
1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
2. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten; die Länge der Gebäude darf höchstens 15 m betragen (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

§ 4 First- und Traufhöhenbezugspunkte (FH/TH), Oberkante des Fertigfußbodens (OkFF)
1. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf-, First- und Fußbodenhöhen ist jeweils die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
2. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäudeüberdachgänge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Kröppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.
3. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
4. Der obere Bezugspunkt für die Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 18 BauNVO).

§ 5 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie im Abstand von 2 m zu den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) und i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) 21fter 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Hecke aus Laubsträuchern anzulegen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:
Hartriegel, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Weiden, Faulbaum, Holunder, Schlehe, Hundsrose, Haselnuss, Schneeball, Brombeere, Himbeere.
Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen, Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen (gem. § 9 (1) 20 BauGB).

§ 7 Führung von Versorgungsleitungen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungen zur Versorgung mit Strom oder zur Telekommunikation nur unterirdisch zu verlegen. (gem. § 9 (1) 13 BauGB).

§ 8 Erhalt von Einzelbäumen
Die Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge oder beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind durch eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich
Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift innerhalb des Bebauungsplanes Nr. TG 6 für das allgemeine Wohngebiet (WA).

§ 2 Dachgestaltung
1. Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad als Satteldächer zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer), Dächer mit Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO. Quergiebel, Dachaufbauten, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) mit einer Grundfläche von weniger als 36 m².
2. Kröppelwalme können an einer Giebelfront zugelassen werden, wenn das Gebäude im Typ des historischen Gulfhauses errichtet werden soll.
3. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 3 Dachmaterial
1. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist aus Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun (entsprechend RAL 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 - 8004, 8012) zulässig. Beton-, Putz-, Kunststoff-, Holzflächen und Blechverkleidungen sind für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO und Dachaufbauten zulässig.
2. Die Anbringung von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen sowie Wintergärten bleiben unberührt.
3. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 4 Fassadenmaterial
Als Material für die Fassaden von Gebäuden sind Ziegelsteine in den Farben rot bis rotbraun (entsprechend RAL 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 - 8004, 8012) zulässig. Beton-, Putz-, Kunststoff-, Holzflächen und Blechverkleidungen sind für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO und Dachaufbauten zulässig. Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 NBauO) mit einer Grundfläche von weniger als 36 m² sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 5 Fenster
Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entspricht.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 25 000 Euro geahndet werden.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen
Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der §§ 85 (Ausnahmen) und 86 (Befreiungen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse
0,4 — Grundflächenzahl
TH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe
FH_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe
OKFF — Oberkante Fertigfußboden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung (sh. § 2 der textl. Festsetzungen)
E — nur Einzelhäuser zulässig (sh. § 3 der textl. Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
B — Bushaltestelle, -wendeplatz
F/R — Fuß- und Radwege
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
bei schmalen Flächen

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung :
Grünanlage
Sportplatz
R — Räumstreifen
Zweckgebundene Bebauung

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

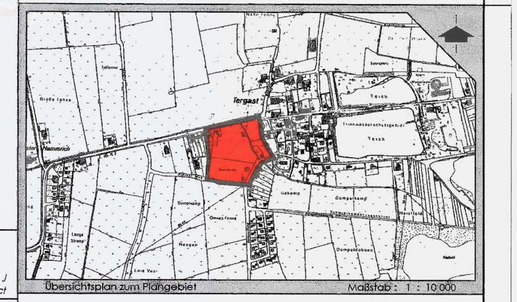
Erhaltung : — Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(ObG) — überbaubare Grundstücksfläche (ObG)

Füllschema der Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Volgeschosse und Bauweise
Baunutzungsverordnung 1990	Grundflächenzahl (GRZ)	Traut- (TH) / Firsthöhe (FH)



GEMEINDE MOORMERLAND

Bebauungsplan Nr. Tg 6

- mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56,97 u. 98 NBauO -

- Ortschaft Tergast -

Datum : Dezember 2003 — 2. Auslertigung

plan kontor städtebau
Lindenallee 23, 26122 Oldenburg
pk.gmbH • 26122 Oldenburg • Tel.: 0441 / 9 72 01-0 • Fax : 0441 / 9 72 01-99 e-mail plankontor_städtebau@t-online.de

Moormerland, aq. Dezember 2004

Gemeinde Moormerland
- FB VI - Planung -
Kramer

08.12.2004	
04.12.2003	
28.01.2003	
24.05.2002	hs.
Datum:	Getz.:

Gemarkung Tergast — **Flur 1, 3 u. 10** — **Maßstab: 1 : 1 000**

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. Nr. 14/1995, S. 199, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds.GVBl. Nr. 6/2003, S. 89) und des § 40 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2003 (Nds. GVBl. S. 36) hat der Rat der Gemeinde Moormerland diesen Bebauungsplan Nr. Tg 6 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Moormerland, aq. Januar 2005

Bürgermeister — Siegel

Verfahrensvermerke

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessung- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 30. Juli 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden, 23 Januar 2005

Siegel — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Friedrich-Ebert-Straße 85 - 26725 Emden
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Oldenburg, 10. Dez. 2004

Siegel

pk plankontor
städtebau gmbH • Lindenallee 23 • 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 / 9 72 01-0
Fax: 0441 / 9 72 01-99
Email plankontor_städtebau@t-online.de

Dipl.-Ing. Löders

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2001/10. Juni 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Tg 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15. April 2004/01. Juli 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, aq. Januar 2005

Bürgermeister — Siegel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10. Juni 2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01. Juli 2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12. Juli 2004 bis 12. Aug. 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, aq. Januar 2005

Bürgermeister — Siegel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland,

Bürgermeister — Siegel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Moormerland,

Bürgermeister — Siegel

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am : Juli 2002
Auftrag : B02297

Dipl.-Ing. Günther Hattermann
Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05. Okt. 2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, aq. Januar 2005

Bürgermeister — Siegel

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. APRIL 2005 im Amtsblatt für den LANDKREIS LEER bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. APRIL 2005 rechtsverbindlich geworden.

Moormerland, 28. APRIL 2005

Bürgermeister — Siegel

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister — Siegel

Innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Moormerland,

Bürgermeister — Siegel

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Moormerland, Fachbereich Planung, digital erstellt.

Fachbereich VI - Planung - — *Software : Bentley Systems, Inc.* — *MicroStation J BentleySelect*

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
224/7 Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
10 Maßkette
H Hydrant
T ~~Trafostation~~
MSP Müllsackssammelplatz
Böschung bzw. Graben

Hinweise :

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen, Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

3. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung :
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpielG)

4. Müll-, Sperrmüll-, Strauch- u. Baumschnittabfuhr
Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.
An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.